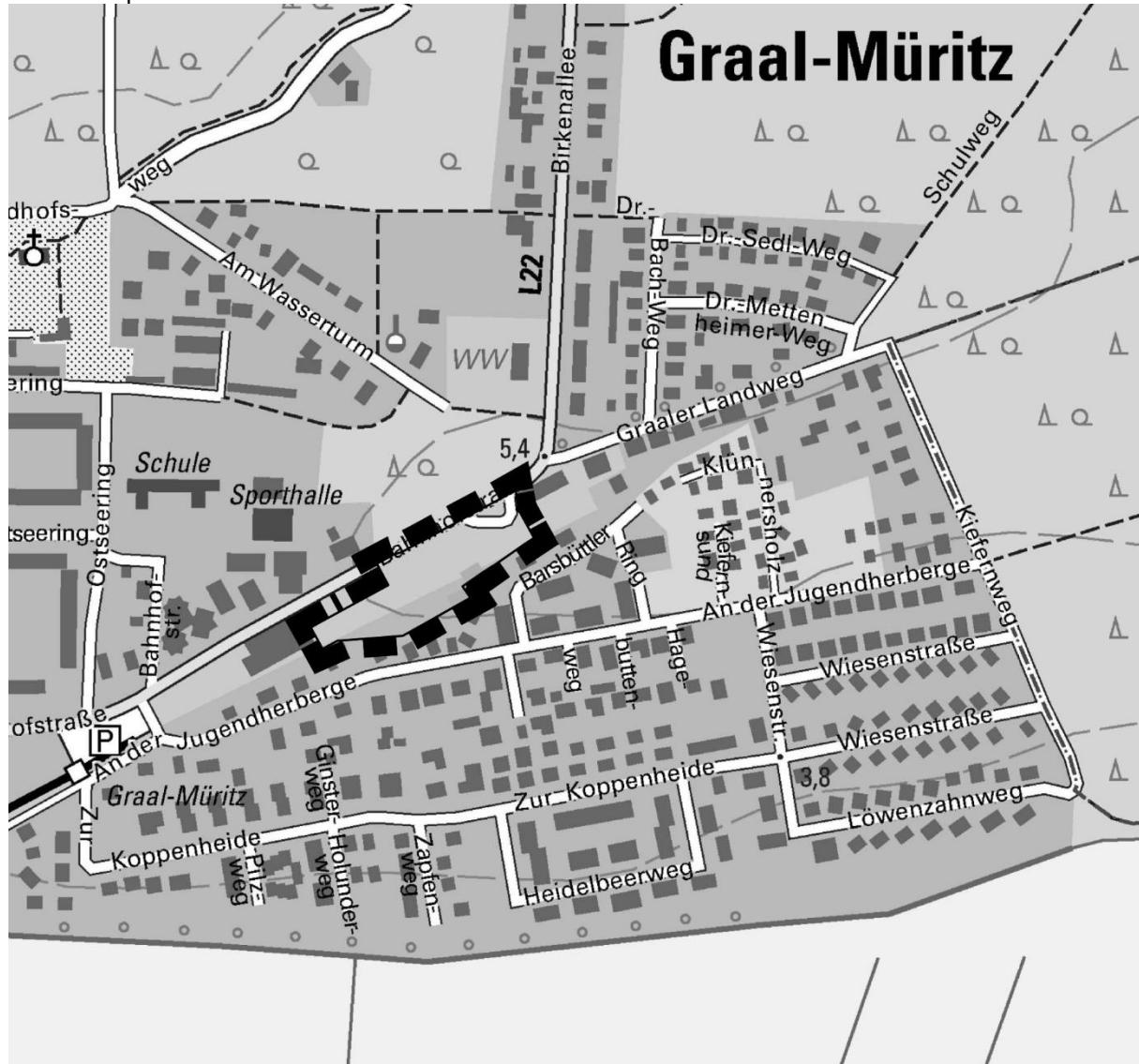


Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“

südlich der Bahnhofsstraße und des Graaler Landwegs zwischen der Einmündung
„Zur Jugendherberge“ und dem ehemaligen Prellbock

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.04.2021

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	8
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	10
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	11
5. Umweltbelange	11
5.1 Allgemein	11
5.2 Artenschutz	11
5.3 Baumschutz	13
5.4 Wald	14
5.5 Grünordnung	14
6. Immissionsschutz	15
7. Sonstiges	17

Planverfasser:



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz hat nach pflichtgemäßen Ermessen in ihrer Sitzung am 17.12.2020 dem Antrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ und zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zugestimmt.

Der Ursprungsbebauungsplan für Flächen des ehemaligen Bahngeländes wurde im Jahr 2009 aufgestellt, nachdem die rechtskräftige Entwidmung von Bahnbetriebszwecken (Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamt nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 05.02.2007) erfolgt ist. Im Jahr 2012 erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung.

Ziel für das Plangebiet war und ist die überwiegende Entwicklung als Wohnstandort, in dem nicht störendes Gewerbe zulässig sein soll. Der bestehende Lebensmittelmarkt wurde einschließlich einer kleinen Erweiterungsoption planungsrechtlich gesichert. Für den zugehörigen Stellplatz sollten die Voraussetzungen für eine Umgestaltung in eine kompaktere, in südliche Richtung ausgedehnte Anlage geschaffen werden. Ein Teil dieser ursprünglichen Stellplatzfläche wird nicht benötigt und wurde daher im Rahmen der 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus erfolgte in der 1. Änderung eine geringfügige Erweiterung der Baufenster an der Bahnhofsstraße sowie eine planungsrechtliche Lösung der Stellplatzordnung des ansässige Restaurants. Die zulässige Bebauung soll einen Beitrag zur allgemeinen Ortsbildentwicklung liefern und wurde entsprechend straff geregelt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 soll dem erhöhten Wohnraumbedarf in Graal-Müritz durch eine Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung Rechnung getragen werden und damit eine städtebauliche Verdichtung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die verkehrliche Erschließung der Bebauung in der zweiten Reihe wird neu geregelt.

Angedacht ist nun ein größeres Mehrfamilienhaus an der Bahnhofsstraße, eventuell mit Läden oder gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, und einer größeren Anzahl von Mietwohnungen sowie einer Tiefgarage.

Die Aufstellung der Ursprungsplanung sowie der 1. Änderung erfolgten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die vorliegende 2. Änderung wird ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich werden mit der vorliegenden Änderung u.a. die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sowie die Nachverdichtungen planungsrechtlich vorbereitet. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Aufstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Graal-Müritz liegt im Nordosten des Landkreises Rostock, nordöstlich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Das Plangebiet der Ursprungsplanung bezieht sich auf Flächen südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 22) und des Graaler Landwegs zwischen der Einmündung „Zur Jugendherberge“ und dem ehemaligen Prellbock.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung mit einer Größe von 0,8 ha bezieht sich auf Teile der Baugebiete WA 1 und WA 2 der Ursprungsplanung und umfasst die Flurstücke 45/12, 45/18, 45/26, 45/43 (teilw.), 45/44 und 45/45 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Graal.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes auf Grundlage des Luftbildes mit ALK (© GeoBasis DE/M-V 2021)

1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Die Gemeinde Graal-Müritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 1. Änderung. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich südlich der Bahnhofstraße Wohnbauflächen (W 15a) und für die ehemaligen Bahn- und Bahnhofflächen Flächen für die Bahn dar. Diese nachrichtliche Übernahme der Flächen für die Bahn kann mit der Entwidmung des Bahngeländes entfallen. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Bad Doberan, Stand: Mai 2016; die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt südöstlich der Bahnhofsstraße (Landesstraße L 22). Begrenzt wird das Plangebiet im Nordosten durch die Grundstücksflächen eines Restaurants, im Südosten durch Grundstücke mit Wohnbebauung sowie im Westen durch einen Lebensmittelmarkt mit Stellplatzflächen.

Die Flächen im Änderungsbereich, unmittelbar südwestlich der Bahnhofsstraße, sind überwiegend als Stellplatzflächen ausgebaut und befestigt, wobei nur der westliche Bereich tatsächlich als Stellplatz für den ansässigen Lebensmittelmarkt dient. Nordöstlich der ungenutzten Stellplatzflächen schließen sich Flächen mit Einzelbäumen und Sträuchern sowie eine befestigte Wendeschleife an. Nördlich an den Änderungsbereich grenzt direkt ein ausgebauter Fußweg an.

Die rückwärtig zur Bahnhofstraße gelegenen Flächen stellen sich aktuell überwiegend als Brachfläche dar. Bereits vor längerer Zeit wurden die Gleisanlagen zurückgebaut sowie die Flächen des ehemaligen Bahnhofes bräunert.

Für den Änderungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 23-05 in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2012 (siehe nachfolgende Abbildung).

TEIL A: PLANZEICHNUNG

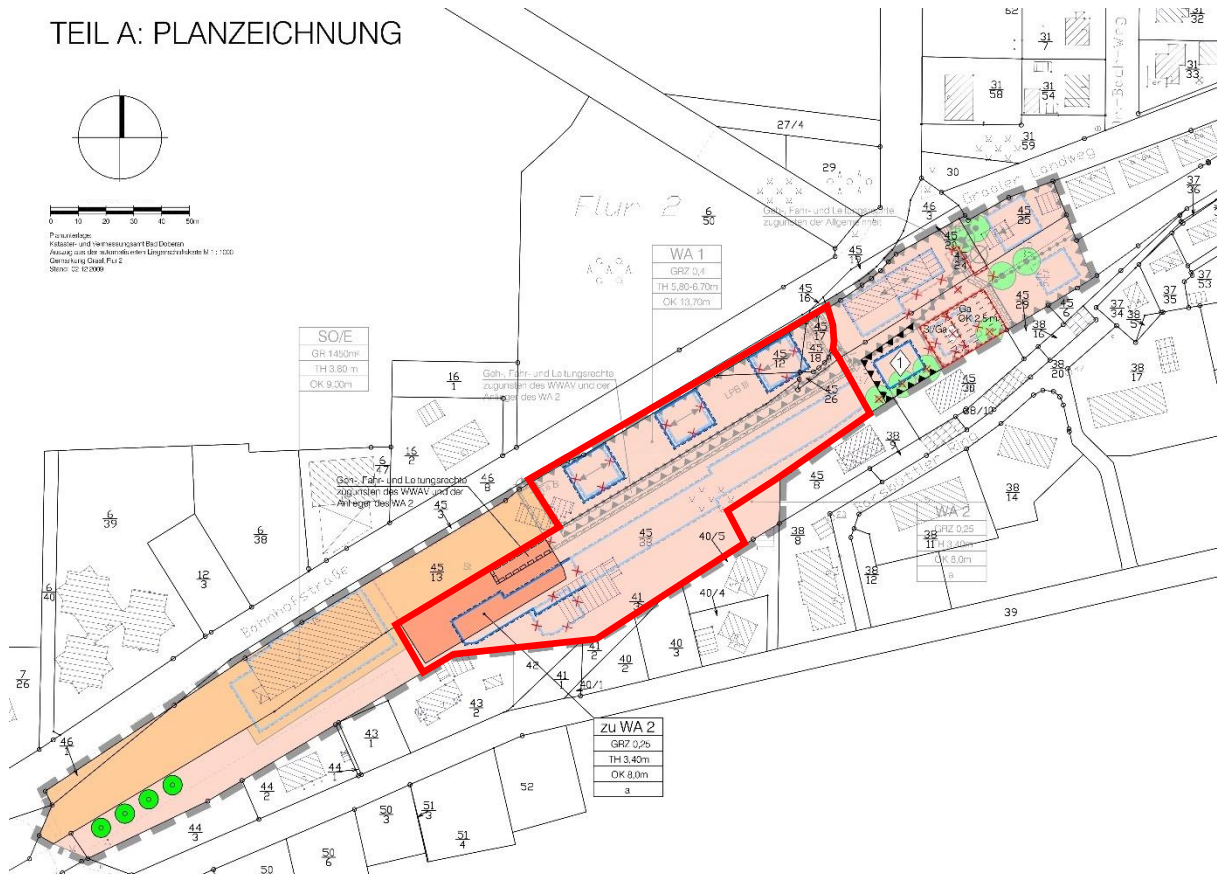


Abbildung 2: Teil A – Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 in der Fassung der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Bereiches der 2. Änderung (Gemeinde Graal-Müritz, Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung, BSD, Rostock)

2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 23-05 in der Fassung der 1. Änderung ist die Entwicklung für eine überwiegende Wohnnutzung planungsrechtlich geregelt. Dieses grundsätzliche Ziel bleibt von der 2. Änderung unberührt. Um jedoch der Nachfrage an Wohnungen/Wohnbauland in Graal-Müritz Angebote gerecht zu werden, soll eine stärkere bauliche Verdichtung erfolgen.

Die Baugebiete innerhalb des Bereiches der 2. Änderung werden mit WA 1.1 und WA 2.1 bezeichnet, da für die verbleibenden Baugebiete WA 1 und WA 2 im Osten des ursprünglichen Plangebietes die Festsetzungen bestehen bleiben.

Die im Rahmen der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen ersetzen für den Bereich der 2. Änderung alle Festsetzungen der 1. Änderung sowie des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 23-05.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnstraße bzw. über die Herstellung einer neuen Planstraße und Stichweges.

Dem Planungsziel entsprechend werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO (Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1) festgesetzt. Die Baugebiete dienen damit überwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. Die störende Wirkung solcher Betriebe und

Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Ziel für das Baugebiet WA 1.1, direkt südlich der Bahnhofstraße, ist es, anstelle von zwei einzelnen Baufeldern ein zusammenhängendes Baufeld festzusetzen. Damit ist die Bebauung mit einem kompakteren Gebäude möglich, in dem u.a. auch Mietwohnraum geschaffen werden kann. Die maximal zulässige Traufhöhe wird von 6,70 m auf 9,50 m erhöht und ist nun mit mindestens 5,80 m bis maximal 9,50 m zulässig. Die zulässige Oberkante des Gebäudes wird weiterhin mit maximal 13,70 m bestimmt. Die Dächer im Baugebiet WA 1.1 sind als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° herzustellen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Bahnhofstraße festgesetzt, damit werden aus ortsgestalterischen Gründen die Dachformen sowie die Gebäudestellung des angrenzenden baulichen Bestandes aufgenommen.

Die Gemeinde Graal-Müritz nutzt die Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO und lässt mit 0,6 eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) als 0,4 für das Baugebiet WA 1.1 zu. Mit der Realisierung einer stärkeren baulichen Verdichtung sollen in diesem städtisch geprägten Bereich Wohnraumangebote, auch insbesondere für nachgefragten Mietwohnraum, geschaffen werden. Es ist außerdem vorgesehen, im Erdgeschoss eventuell kleinere gewerbliche Einheiten, wie Geschäfte, einzuordnen, die dann direkt über den Fußweg erreichbar sein sollen. Die Hauptnutzung soll jedoch die Wohnnutzung sein. Außerdem ist eine Tiefgarage zur Aufnahme der notwendigen Stellplätze vorgesehen.

Das bisher südwestlich festgesetzte Baufeld entfällt zu Gunsten der tatsächlichen Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes. Die damit entfallene überbaubare Fläche kann durch die Erhöhung der GRZ innerhalb des verbleibenden Allgemeinen Wohngebietes etwas kompensiert werden. Die Gemeinde hält daher die Festsetzung der GRZ von 0,6 für das Baugebiet WA 1.1 für angebracht. Damit wird auch die dichtere Baumasse entlang der Bahnhofstraße aufgenommen wird. Im Gegenzug ist die GRZ für das rückwärtig gelegene Baugebiet WA 2.1 mit 0,3 festgesetzt.

Die folgende Festsetzung wird aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes übernommen: Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und ebenerdige Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind im Baugebiet WA 1.1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Bahnhofstraße. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt.

Innerhalb des Baugebietes WA 2.1 werden die überbaubaren Flächen, die zu den jeweiligen Erschließungswegen einen Abstand von 3,0 m einhalten, im Vergleich zur 1. Änderung minimal in Richtung Norden erweitert, um einen größeren Spielraum für die künftige Bebauung zu ermöglichen. Ein Teil der überbaubaren Flächen im Westen entfällt durch die veränderte verkehrliche Erschließung, die im nachfolgenden Punkt 2.4 beschrieben wird.

Um auch im Baugebiet WA 2.1 eine höhere bauliche Nutzung zu ermöglichen, wird die bisher zulässige Traufhöhe von 3,40 m als Mindestmaß und ein neues Höchstmaß von 6,50 m festgesetzt. Die zulässige Oberkante der Gebäude wird von 8,00 m auf 9,50 m erhöht. Damit besteht die Möglichkeit eine zeitgemäße moderne Architektur,

auch mit zwei Vollgeschossen, mit für Familien angepassten Raumkonzepten (auch vier und fünf Räume), und z.B. mit Doppelhäusern umzusetzen.

Für das Baugebiet WA 2.1 gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m zu errichten. Damit wird das Ziel verfolgt, kleinteiligere Gebäude als im Gebiet WA 1.1 zu errichten, kompakt wirkende Gebäude mit bis zu 50 m Länge werden ausgeschlossen. Die zulässige Bauweise im Gebiet WA 1.1 wird offen gehalten

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugebiet WA 2.1 wird mit 0,3 im Vergleich zu ursprünglich 0,25 festgesetzt. Die Gemeinde schafft damit Möglichkeit zu einer eher städtischen, dichteren Bebauung. Eine GRZ von 0,25 wird üblicherweise eher im ländlichen Bereich festgesetzt.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude gilt für die beiden Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1 als Bezugspunkt die Höhe von 5,50 m ü.NHN, die etwa der mittleren Geländehöhe im Gebiet WA 1.1 sowie der Höhe des ursprünglich definierten Bezugspunktes entspricht.

Um unzulässige Immissionen durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Stellplatzflächen für PKWs und die Nutzung der Einkaufswagensammelbereiche zu vermeiden, ist parallel zur Planstraße eine Lärmschutzwand zu errichten (siehe dazu Punkt 6.). Diese ist zur Aufwertung des Ortsbildes auf der südlichen Seite zu begrünen.

Das ursprünglich südwestlichste Baufeld im ursprünglichen WA 1 entfällt. Anstelle dessen wird gemäß Bestandsnutzung eine Stellplatzfläche innerhalb d es Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel (SO/E) wird dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO/E) zur Unterbringung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen zugeordnet. Mit dieser Festsetzung berücksichtigt die Gemeinde die aktuelle Bestandssituation.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Dächer im Baugebiet WA 1.1 sind als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° herzustellen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Bahnhofsstraße festgesetzt, damit werden die Dachformen sowie die Gebäudestellung des angrenzenden baulichen Bestandes aufgenommen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diesen integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Wohngebietes einfügen.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun, Feldsteinmauer oder Metallzäunen nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen Arten zulässig.

Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes.

Die Vorgartenbereiche im Baugebiet WA 2.1 sind mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Ziel der Gemeinde ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße bzw. Zufahrt, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Bezüglich der Material- oder Farbwahl für Dächer und Fassaden erlässt die Gemeinde keine engen Vorschriften, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen und auch moderne Bauformen zuzulassen. Demnach sind z.B. auch begrünte Dächer möglich und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig, um alternative Energieträger zu unterstützen.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes der 2. Änderung ist über die Anbindung an die Bahnhofsstraße (Landesstraße L 22) gesichert.

Im Vergleich zur 1. Änderung wurde die Verkehrsführung zur Erschließung der rückwärtigen Wohngebietsflächen geändert. Auf eine durchgehende Straßenverbindung hinter dem Baugebiet WA 1.1 wird verzichtet, damit entfällt der Durchfahrtsverkehr. Hier befindet sich lediglich ein Stichweg. Dies hat positive Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität für das geplante Mehrfamilienhaus, insbesondere für die südlich gelegenen Gebäudeteile, in denen vorwiegend die Außenwohnbereiche entstehen werden.

Das Baugebiet WA 1.1 liegt direkt an der Bahnhofstraße. Ein Einfahrtbereich ist im östlichen Bereich (jetzt Wendeschleife) vorgesehen. Hier könnte die Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage entstehen.

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes WA 2.1 wird die Herstellung einer neuen Planstraße notwendig. Diese soll als Mischverkehrsfläche, mit einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgebaut werden. Die Dimensionierung der Wendeanlage wurde im Vorfeld dieses Entwurfes mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Verkehrsfläche ist im Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße mit 6,55 m bzw. im weiteren Verlauf mit 5,55 m Breite festgesetzt. Damit wird der Begegnungsfall LKW/PKW berücksichtigt.

Der östliche Bereich des Gebietes WA 2.1 wird über einen Stichweg erschlossen. Diese neuen Erschließungsflächen, Planstraße und Stichweg, werden als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des Gebietes WA 2.1 sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, die Erschließung in die öffentliche Hand zu übernehmen. Die privatrechtliche Sicherung der oben beschriebenen festgesetzten Rechte ist durch dingliche Sicherung und die Eintragung von Baulasten vorzusehen.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Baugebietes unterzubringen.

Für das Gebiet WA 1.1 ist es vorgesehen, die Stellplätze bei vollständiger Ausnutzung des zulässigen Maßes der Nutzung, innerhalb einer Tiefgarage unterzubringen. Zusätzlich zu den Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken, können ein bis zwei Besucherstellplätze innerhalb der Planstraße eingeordnet und, z.B. durch eine andere Oberflächengestaltung, gekennzeichnet werden.

Die verkehrliche Erschließung der Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes ist im Bestand vorhanden. Änderungen ergeben sich nicht.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 beträgt insgesamt rund 0,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete	5.955
WA 1.1	1.740 m ²
WA 2.1	4.215 m ²
Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel	585
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	945
Grünflächen	475
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	7.960

3. Ver- und Entsorgung

Die grundsätzlichen Aussagen zu den Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung sowie der 1. Änderung behalten ihre Gültigkeit.

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der Satzungen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) maßgebend und vor allem im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anlagen zur Anbindung an das vorhandene öffentliche Netz sind neu herzustellen. Die Anschlussbedingungen sind mit dem Betreiber der Anlagen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Die Trinkwasserversorgung kann über das öffentliche Leitungssystem in der Bahnhofstraße abgesichert werden.

Für die Löschwasserversorgung unterhält die Gemeinde ein Hydrantennetz. Über die beiden nächstgelegenen Hydranten (Höhe Graaler Landweg 4 und Bahnhofstraße/Ecke Am Wasserturm) kann jeweils eine Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Der erforderliche Grundschutz ist damit gewährleistet.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem und über die zentrale Ortsentwässerung (Freigefällesammler) zur Kläranlage Körkwitz abzuleiten.

Das Regenwasser von den unversiegelten Grundstücken ist nach § 39 (3) LWaG M-V grundsätzlich zu versickern. Jegliche befestigten Flächen sind aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes (Trinkwasser-Schutzzonenordnung) an das bestehende öffentliche Regenwassernetz anzuschließen. Das gesamte Regenwassernetz wird in der Zuständigkeit des WWAV errichtet und betrieben. Die möglichen Einleitmengen sind im Rahmen der technischen Erschließungsplanung zu bestimmen.

Im Hinblick auf die anschließende Vorflut (Grabensystem des Stromgrabens) besteht im Rahmen der Erschließungsplanung ein besonderer Abstimmungsbedarf zwischen dem WWAV und dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“.

Die Gas- und Elektroenergieversorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (Stadtwerke Rostock AG, e.dis AG) gewährleistet.

Anlagen der Telekommunikation sind in Nähe des Planbereiches vorhanden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen aller Leitungsträger sind rechtzeitig Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Bahnhofsstraße sowie die Planstraße mit Anbindung an die Bahnhofsstraße gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Bahnhofsstraße sowie an der Planstraße bereitzustellen. Für die östliche Grundstücke, die über den Stichweg erschlossen werden, sind die Abfallbehälter am Tage der Entsorgung am festgesetzten Abfallbehältersammelplatz an der Planstraße bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 wurden die Ergebnisse einer mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Sondierung dargestellt: „Aus der Sicht der Gutachter gehen von dem Untersuchungsstandort keine Gefährdungen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser aus; gegen eine Nutzung des Standortes als Wohngebiet bestehen keine Bedenken. Die bei Erdarbeiten anfallenden Bodenmaterialien sind für eine Verwertung geeignet (HSW Ingenieurbüro, Rostock, 28.04.2009).“

Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Bau- und Grunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich in Privateigentum. Die Kosten der Planung werden durch den Entwickler des Wohngebietes getragen.

5. Umweltbelange

5.1 Allgemein

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zur Änderung des Bebauungsplanes die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Naturschutzrechtlich sind der Artenschutz und gesetzlich geschützte Bäume zu betrachten.

5.2 Artenschutz

5.2.1 Allgemeine Hinweise

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das Vorhabengebiet war somit hinsichtlich des Vorkommens und der Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Hierzu wurde durch das Büro Biologische Studien, Dipl.-Biol. Thomas Frase (29.01.2021) ein Artenschutzfachbeitrag vorgelegt.

In der Untersuchung werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, hinsichtlich der auf europäischer und nationaler Ebene besonders geschützten Arten ermittelt und dargestellt sowie
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 67 BNatSchG untersucht, soweit für diese nach § 44 (5) BNatSchG eine Prüfpflicht besteht.

Grundlage für die artenschutzrechtliche Untersuchung ist eine Potentialanalyse zu den planungsrelevanten Tiergruppen, soweit für eine Artengruppe eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu befürchten ist. Die Potenzialanalyse erfolgte für alle Artengruppen in dem gesamten Änderungsbereich des B-Planes. Dieser Untersuchungsraum gilt nach dem momentanen Kenntnisstand als das Gebiet, für das eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten im Sinne des speziellen Artenschutzes nicht generell auszuschließen ist. Indirekte Wirkungen über den Geltungsbereich hinaus werden nicht angenommen.

5.2.2 Bestands- und Konfliktanalyse der planungsrelevanten Arten

Fledermäuse

Bei der Begehung der Untersuchungsfläche wurden die Bäume auf Baumhöhlen untersucht. In den vorhandenen Gehölzen des Baufeldes wurden keine Baumhöhlen nachgewiesen, die potenziell von Fledermäusen besiedelt werden könnten. Auch wenn die Untersuchungen ohne Befund blieben, muss zumindest auf der Sukzessionsfläche von einer Nutzung als Jagdgebiet ausgegangen werden. Dafür in Betracht kommen die sieben Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Braunes Langohr.

Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden nicht ausgelöst.

Brutvögel

Ausgehend von der Habitaterfassung wurden innerhalb des Untersuchungsraumes insgesamt 11 potenziell vorkommende Brutvogelarten ermittelt, die der artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen wurden. Zudem ist ein Nest der Elster im Süden des Untersuchungsgebiets nachgewiesen worden. Die ermittelten Vogelarten sind der Gilde der Gehölzbrüter zuzuordnen mit Brutzeiten vom 1. Januar bis 30. November.

Diese Vogelarten wurden daher hinsichtlich eines potenziellen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Verstoßes gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG geprüft.

Streng geschützte bzw. gefährdete Vogelarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung ist folgende Vermeidungsmaßnahme vorzusehen:

Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. März erfolgen oder in diesem Zeitraum begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

Reptilien

Sowohl die Rostocker Heide rund um Graal-Müritz als auch die Habitate entlang von Bahnschienen bieten der Art Zauneidechse besonders gute Lebensbedingungen. Bis zur Versetzung des Haltepunkts Graal-Müritz im Jahr 2014 führte eine Bahnstrecke direkt durch das Untersuchungsgebiet. Auch wenn dort vorkommende Tiere durch die damals erfolgte Beräumung der Gleise möglicherweise entfernt oder geschädigt wurden, kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass heute noch Individuen der Art Zauneidechse im Untersuchungsgebiet vorkommen, zumal die Habitatausstattung ihnen gute Lebensbedingungen bietet.

Da die Art keine speziellen Überwinterungshabitate nutzt, sondern innerhalb ihres Lebensraums eingegraben überwintert, ist sie ganzjährig dort anzutreffen. Eine Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Tötungstatbestandes stellt daher keine geeignete Maßnahme dar. Da die Zauneidechse potenziell in den Sukzessionsflächen des Plangebiets vorkommen kann, ist für die Baufeldberäumung dieses Bereichs eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Da durch die Beräumung und Bebauung eine dauerhafte Beeinträchtigung des potenziellen Zauneidechsenhabitats anzunehmen war, wurde im Februar 2021 als Grundsicherung ein Zauneidechsenquartier angelegt. Dazu wurde ein Stamm- und Wurzelholzhaufen mit Feldsteinen mit einer Grundfläche von 10 m² und einer Tiefe von 1 m in den Boden hergestellt.

Auf diese Weise wird das Auslösen artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote vermieden.

Die Baufeldberäumung in der für die Zauneidechse relevanten Bereiche erfolgte im Februar 2021. Im Vorfeld wurden Ablagerungen und Sandhaufen vorsichtig durchsucht. Die ökologische Baubegleitung konnte bei der Suche keine Individuen der Art Zauneidechse und auch keine Amphibien feststellen. Lediglich ein Individuum der Art Blindschleiche wurde gefunden und am hergestellten Zauneidechsen-Winterquartier ausgesetzt.

Das hergestellte Zauneidechsen-Winterquartier soll bestehen bleiben, um eine natürliche Besiedelung des Areals durch Reptilien zu unterstützen. Es ist darauf zu achten, dass das Winterquartier nicht beschattet wird oder einwächst.

5.3 Baumschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden bei der Bestandsaufnahme vier Bäume heimischer Arten mit Stammumfängen > 1,0 m, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, erfasst.

Tabelle 2: Gesetzlich geschützte Bäume innerhalb des Änderungsbereiches

Baumart	StU in cm	Lage / Konflikt	Ausgleichserfordernis
Stiel-Eiche	130	Innerhalb des Baufeldes von WA 1.1	1 Baum
Hänge-Birke	100	Innerhalb von WA 2; Kronen- und Wurzelbereich im Baufeld	1 Baum
Hänge-Birke	165	Innerhalb von WA 2; Kronen- und Wurzelbereich im Baufeld	2 Bäume
Hänge-Birke	125	Innerhalb von WA 2; Kronen- und Wurzelbereich im Baufeld	1 Baum

Anmerkung: Nur der Standort der Stiel-Eiche wurde eingemessen

Die Birken standen innerhalb der Gehölzfläche im südlichen WA 2.1 südlich der Baugrenze. Im Zuge der Baufeldfreimachung im Februar 2021 wurden die Birken entfernt, nachdem die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt ist.

Für die vom Eingriff betroffene Eiche ist im Zuge der Bauantragstellung bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Fällantrag zu stellen. Insgesamt wurde ein Ausgleich von 5 Baumanpflanzungen ermittelt. Die Baumanpflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes mit den festgesetzten Baumarten und in der angegebenen Mindestqualität (Teil-B-Text: Festsetzung 4.2) vorgenommen werden.

5.4 Wald

Mit den festgesetzten überbaubaren Flächen im Baugebiet WA 1 wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung der gesetzliche Abstand von mindestens 30 m zum gegenüberliegenden Wald unterschritten. Die Bauflächen liegen in einem Abstand von 15 bis 17 m zur Kante des Waldes. Durch die untere Forstbehörde wurde mit Schreiben vom 21.04.08 dieser Abstandsunterschreitung durch die geplante Bebauung als Ausnahme nach § 3 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) zugestimmt (Az. 7442.3/FoA21-AöR).

5.5 Grünordnung

In die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Grünfläche im Bereich der künftigen Verkehrsfläche aufgenommen. Die Festsetzung beinhaltet zum einen die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen künftigen Wohngebiet und Einzelhandelsstandort mit Stellplatzanlage. Die Lärmschutzwand soll sicherstellen, dass visuelle und akustische Beeinträchtigungen, die vom Parkplatz des Supermarktes ausgehen, abgeschirmt werden. Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Lärmschutzwand ist eine Begrünung vorzusehen.

Um die Flächennutzungen zu gliedern und eine ökologische Aufwertung des Änderungsbereiches zu erreichen, sind auch Baum- und Strauchanpflanzungen innerhalb der Grünfläche vorzunehmen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Zauneidechsenquartier nicht durch umliegende Anpflanzungen verschattet wird und dass es von Bewuchs freigehalten wird, da die Steine auch als Sonnenbadeplätze für Reptilien dienen.

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht die planungsrechtliche Zulässigkeit des Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel und von Wohnnutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung hat sich die Gemeinde mit der tatsächlichen bestehenden Emissionssituation für den Änderungsbereich auseinandergesetzt.

Für das Plangebiet sind Immissionen, die durch den Straßenverkehr der Bahnhofstraße (Landesstraße L 22), die gewerblichen Nutzungen des Lebensmittelmarktes mit der PKW-Stellplatzfläche und den Einkaufswagensammelbereich sowie des Restaurants entstehen, zu betrachten. Für die fachliche Beurteilung der Schallimmissionen wurde seitens des Büros für Lärmschutz Seeburg eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, Rostock, 20.04.2021.

Zusammenfassend wird gutachterlich festgestellt:

„[...] Die Verkehrsmengen für den **Straßenverkehr** auf der Bahnhofstraße (L 22) werden auf der Grundlage der Einschätzung der örtlichen Verkehrsbeziehungen ermittelt. Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel für den Verkehr am Tag zwischen 53 und 61dB(A) und in der Nacht zwischen 45 bis 53 dB(A) liegen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage wird im WA 2.1 unterschritten und im WA 1.1 um bis zu 6 dB überschritten. Der Orientierungswert von nachts 45 dB(A) wird ab einer Entfernung von 44 m von der Bahnhofstraße eingehalten (etwa in der Mitte des WA 2.1). An der straßenzugewandte Baugrenze wird der Orientierungswert um bis zu 8 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von Tag / Nacht 59 / 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete werden an den Baugrenzen des Baugebietes WA 1.1 am Tage um bis zu 2 dB und in der Nacht um bis zu 4 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (Tag 64 dB(A) / Nacht 54 dB(A)) werden tags und nachts im gesamten Plangebiet eingehalten. Nach aktueller Rechtsprechung sind gesunde Wohnverhältnisse bei der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete gegeben. Dies stellt im Rahmen der Bauleitplanung die Zumutbarkeitsgrenze bei der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete dar.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des **Gewerbes** erfolgen entsprechend der TA Lärm. Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel am Tage zwischen 46 und 59 dB(A) liegen. Sie werden durch den Parkplatz des ALDI-Marktes bestimmt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird im WA 1.1 sowie im nordöstlichen Bereich des WA 2.1 eingehalten und unterschritten. Im westlichen Bereich des WA 2.1 bestehen Überschreitungen bis zu 4 dB.

Die Beurteilungspegel liegen in der Nacht zwischen 17 und 38 dB(A). Sie werden ausschließlich von den Immissionen des Restaurantbetriebes bestimmt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von nachts 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird um 2 bis 23 dB unterschritten.

Möglichkeiten zur Geräuschminderung bestehen durch die Errichtung einer Schallschutzwand unmittelbar südlich des Parkplatzes und an der Nordseite der Planstraße mit einer Länge von 70 m.

Bei einer Höhe von 2,5 m wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überwiegend eingehalten. Im Bereich der westlichen Baugrenze wird der Orientierungswert für WA-Gebiete im 1. Obergeschoss um 2 dB überschritten. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um 3 dB unterschritten. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen im 1. OG an der westlichen Baugrenze des WA 2.1 werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten, wenn die Regelungen zur Gemengelage Anwendung finden.“

Zum **Schutz vor Verkehrslärm** der Bahnhofsstraße (Landesstraße L 22) wurden in der schalltechnischen Untersuchung Empfehlungen und Hinweise für passive Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des Gebietes WA 1.1 sind passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Zum **Schutz vor Gewerbelärm**, um den Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung des Lebensmittelmarktes und der vorgesehen Wohnnutzung im Gebiet WA 2.1 zu lösen, wurden in der schalltechnischen Untersuchung Varianten für aktiven Lärmschutz untersucht sowie Empfehlungen und Hinweise für aktive Lärmschutzmaßnahmen gegeben.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen, die durch die gewerbliche Nutzung des Lebensmittelmarktes mit den Geräuschen der Stellplatzfläche und der Einkaufswagen entstehen, soll eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand nördlich der Planstraße sowie teilweise entlang der westlichen Plangebietsgrenze errichtet werden.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung des Lebensmittelmarktes mit Stellplatzfläche kommt es am Tage zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Die Gemeinde bezieht sich im Rahmen dieser 2. Änderung auf die „Regelungen der Gemengelage“, in dem ein höherer Immissionsrichtwert (für Mischgebiete) herangezogen wird.

Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass gerade die Erdgeschossbereiche des Gebietes WA 2.1, in denen auch Außenwohnbereich liegen, durch die Anlage der Lärmschutzwand ausreichend vor unzulässigen Immissionen geschützt werden. Die Werte für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Nur an der westlichen Baugrenze des Gebietes WA 2.1 im 1. Obergeschoss, in dem sich meist die Schlafräume befinden, werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am Tage überschritten, jedoch die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, da eine Markt- oder Parkplatznutzung findet nachts nicht statt.

Gemengelage sind durch städtebauliche Entwicklungen der Vergangenheit entstanden. Es besteht in Gemengelage ein Nebeneinander von schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) und geräuschemittierenden Nutzungen (z.B. Gewerbe). Im hier betrachteten Planbereich besteht bereits ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen.

Es können Konflikte insbesondere auf Grund von Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch gewerbliche Immissionen bestehen.

Nach inzwischen ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) gilt bei der Planung einer bereits vorhandenen Gemengelage der Grundsatz

der Trennung von Wohnen und Gewerbe nicht ausnahmslos. Der Trennungsgrundsatz lässt Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme besteht.

Um dem Ziel einer möglichst weitgehenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Investitionsinteressen der Betriebe Rechnung zu tragen, können in Gemengelagen anstelle der räumlichen Trennung auch andere instrumentelle Möglichkeiten in Betracht gezogen werden.

Mit einer Planung sind möglichst vorsorglich Beeinträchtigungen durch Immissionen zu vermeiden. Die Bebauungsplanung muss sich um eine Verbesserung der Situation bemühen, eine Verschärfung von Konflikten ist unzulässig.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes ist mit keiner signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm des neuen Anliegerverkehrs für die vorhandene als auch die geplante Bebauung sind aus Sicht der Gemeinde nicht zu erwarten.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Mit der Realisierung von passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Bereiches der 2. Änderung können die gesunden Wohn- und Lebensbedingungen gewahrt werden.

7. Sonstiges

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Graal-Müritz, den

Die Bürgermeisterin